

En préambule, il convient de rappeler quelques dates nécessaires à la compréhension de la stratégie foncière. La Déclaration d'Utilité Publique date du 27 novembre 2013, valable 5 années, a pu être prorogée pour 5 nouvelles années jusqu'au 27 novembre 2023. L'arrêté de cessibilité date, quant à lui du 8 janvier 2016. L'ordonnance d'expropriation, en date du 30 mai 2016, est en cours de publication. Cette publication sera partielle et exclura 4 lots évoqués ci-après.

Le tracé du T7 impacte de nombreuses parcelles qui doivent être acquises. Dans ce cadre, un certain nombre de ces dernières ont, d'ores et déjà, pu être achetées. Malheureusement, nous n'avons pas toutes les précisions nécessaires notamment quant à la date réelle de paiement, par Ile de France Mobilités, des différents biens. Ainsi, l'année d'acquisition du bien peut varier à l'évolution. Néanmoins, nous pouvons résumer ces acquisitions sous la forme du tableau ci-dessous :

Parcelles acquises							
Numéro cadastre	Adresse	Ancien propriétaire	Nature / Emprise	Année d'acquisition.	Diagnostics	Sécurisation	Démolition
Paray Vieille Poste							
AE 766	4 avenue Aristide Briand	Consorts Domergue - Mercui	Terrain – 34 m ²	2019			
Athis Mons							
B 475	170 avenue François Mitterrand	Indivision Giraud	Terrain / 1m ²	2019			
Y 459	1 rue de l'avenir	Costagana	Immeuble complet	2020	Amiante – plomb – termites - pollution	OK	
Z 327	2 avenue de Morangis	Indivision Berthaud Le Moal	Terrasse + terrain	2018			
Y461	7 avenue François Mitterrand	SDC des 7 et 9 avenue François Mitterrand	Immeuble + terrain	2018	Amiante – plomb – termites - pollution	OK	
Juvisy sur Orge							
AL 242	9 rue Camille Flammarion	Syndicat Inter-hospitalier de Juvisy	Terrain / 16m ²	2019			
AL 58	Rue Piver	Syndicat Inter-hospitalier de Juvisy	Escalier / 57 m ²	2019			
AL 334	2 rue Camille Flammarion	Carlesimo	Immeuble	2019	Amiante – plomb – termites - pollution	OK	

AK 122	17 avenue Estienne d'Orves	Choux (reste indemnisation Pizza net et Indemnisation CINAH pour déménagement)	Immeuble	2017			
AL 60	5 rue Camille Flammarion	Hasse - Genevaux	Immeuble	2017		OK	
AK 123	15 rue Estienne d'Orves	CONAC (immeuble détruit)	Immeuble	2017	Amiante – plomb – termites - pollution	OK	OK
AK 131	34 avenue de la République	Consorts Stepanoff Charles et Wunnenburger Liliane	Terrain et Mur de clôture	2017		OK	
AK 132	7 avenue D'Estienne d'Orves	Consorts Stepanoff Charles et Wunnenburger Liliane	Terrain et Mur de Clôture	2017		OK	

En revanche, certaines parcelles restent en cours d'acquisition. En effet, et malgré notre implication, de nombreuses causes bloquent l'avancée de ces dossiers. Ainsi, certaines situations telles que la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Athis Mons (qui aurait pris dernièrement un nouveau retard de six mois), l'inertie de certaines entités (Centre commercial Carrefour) ou de copropriétaires sont extrêmement handicapantes dans le cadre de la gestion foncière du projet.

Par exemple, la révision du Plan Local d'Urbanisme, engagé par la ville d'Athis Mons bloque la conception de certains projets immobiliers. Ces derniers étant intégrés dans la stratégie foncière, leur blocage retardent l'indemnisation des parcelles nécessaires au projet. Est ainsi retardée l'indemnisation concernant les parcelles Z 424, Z 350 (dites Gherbi) et Z240 (dite France Pare-brise). La réalisation de ce projet immobilier présente un double intérêt. D'une part en prévoyant la liquidation des fonds de commerce existant (notamment pour France Pare-brise, il permet de réduire l'indemnisation d'expropriation à sa plus simple expression financière (indemnisation au prix du m² exproprié) d'autre part, la démolition des immeubles et l'intégration, pour les parcelles Z424 et Z350, de la construction du PR 6 permet de réduire les coûts pour le projet.

Il en va de même pour le projet PROMOGIM, également gelé par la révision du plan local d'urbanisme. Ce projet immobilier impacte les parcelles W45 (dite Albrecht) et W 44 et W4 » (dites des consorts Perucca). Ainsi, la revente du délaissé de la partie de la parcelle W45 non nécessaire au projet est également gelée, la régularisation (indemnisation de la partie nécessaire au projet contenu dans les parcelles W44 et W45 ne peut plus se traiter en une seule fois par l'intermédiaire de l'étude notariale en charge de la vente immobilière. Il faut donc adapter la stratégie foncière en conséquence. Pour rappel, la parcelle W45 devrait faire l'objet d'une acquisition, par Ile de France Mobilités, en septembre 2021.

L'inertie du centre commerciale Carrefour impacte également la gestion foncière puisque malgré les efforts déployés nous n'arrivons pas à obtenir une convention d'occupation concernant leurs parcelles B1017 et 1019. Il semblerait, que les travaux du T7 puissent être source de problèmes pour le Centre

Commercial tant sa gestion de la circulation que de sa politique de stationnement. L'inertie des copropriétaires de la parcelle AE 750 et de Quick Investissement, propriétaire de la parcelle AE 767, ralentie considérablement la régularisation foncière pour ces deux parcelles.

La parcelle Y 460, dite Coudeville (en indivision) est en cours de résolution. Néanmoins, les propriétaires ont intenté un recours contre le jugement de la Cour d'Appel fixant l'indemnisation d'expropriation. Cependant, Ile de France Mobilités a pu consigner le montant de l'indemnisation d'expropriation fixée judiciairement auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations bloquant ainsi les problématiques de locations précaires dont Madame Coudeville usait et abusait. IL convient d'attendre la décision de la Cour de Cassation.

Enfin, la parcelle Z188 fait l'objet d'une prestation confiée à GEOFIT. Ce dernier doit accompagner Ile de France Mobilités à sortir de la copropriété la partie de parcelle nécessaire au projet.

Ci-dessous un résumé des parcelles nécessaires au projet et en cours d'acquisition :

Parcelles en cours d'acquisition				
Numéro cadastre	Adresse	Propriétaire	Nature / emprise	Etat
Paray Vieille Poste				
AE750	31 route de Fontainebleau	Copropriété des 28 et 34 boulevard de Fontainebleau – BRAVO IMMO – Dominos Pizza DGSCVA Assurance	Façade de commerce / 56 m ²	En attente retour avocat des copropriétaires
AE 767	2 avenue Aristide Briand	Quick investissement	Terrain / 76 m ²	En attente d'un retour de quick
Athis Mons				
B 1017	179 avenue François Mitterrand	Ensemble immobilier « Centre Commercial CARREFOUR ATHIS MONS »	Terrain – parking / 1199	Convention en cours de signature – Le Service immobilier de Carrefour doit faire une proposition de rédaction
B 1019	179 avenue François Mitterrand	Ensemble immobilier « Centre Commercial CARREFOUR ATHIS MONS »	Terrain – Parking /257m ²	Convention en cours de signature – Le Service immobilier de Carrefour doit faire une proposition de rédaction
Z 188	1 avenue Morangis	SDC des 1 et 3 avenue de Morangis et 2 Boulevard des Dahlias	Terrain / 107 m ²	La Z188 était prévue dans le cadre de l'ordonnance d'expropriation. Néanmoins, l'ordonnance d'expropriation n'ayant pas prévue de

				ligne divisoire, il est prévu de gérer cela avec GEOFIT et une sortie des 107 m ² de la copropriété.
Z 424	91 avenue François Mitterrand	SCI 91 bis RN7 à Athis Mons - GHERBI	Façade immeuble et apprentis / 21m ²	Il existe un projet de construction porté par les Nouveaux constructeurs et Vinci- ces derniers prennent en charge la démolition et la construction PN6 – Néanmoins il convient de régulariser la cession des façades lors de la cession par M Gherbi aux constructeurs
Z 350	89 avenue François Mitterrand	Monsieur Gherbi	Façade immeuble et façade commerce / 18m ²	Il existe un projet de construction porté par les Nouveaux constructeurs et Vinci- ces derniers prennent en charge la démolition et la construction PN6 – Néanmoins il convient de régulariser la cession des façades lors de la cession par M Gherbi aux constructeurs
Z 240	87 avenue François Mitterrand	SCI Sembat	Façade Atelier / 1m ²	La SCI Sembat porte sur sa parcelle le projet des nouveaux constructeurs – le local à vocation à être détruit – de ce fait il ne resterait plus qu'à indemniser la partie de la façade dont nous avons besoin
W45	71 rue René Charton	Epoux Albrecht	Façade immeuble + garage (atelier moto) / 20 m ²	La cession au profit d'IDFM devrait se faire en septembre 2021. Attention IDFM achète en plus de la partie nécessaire au projet l'atelier de réparation de moto et pourra le revendre au projet porté par Promogim
W44	94 avenue François Mitterrand	Indivision Perucca-Bruno	Terrain / 18m ²	L'intégralité des parcelles est achetée entièrement achetée par la société Promogim. Néanmoins le projet doit indemniser les bouts de parcelles nécessaires au projet. L'Etude de Me Aurélie LORITO – Etude KL Notaires, en charge par Promogim de l'acquisition des parcelles devrait des charger de la régularisation au nom d'IDFM. Projet bloqué par la révision du PLU (information au 2_ juillet 2021)
W43	96 avenue François Mitterrand	Indivision Perucca - Bruno	Terrain / 6 m ²	L'intégralité des parcelles est achetée entièrement achetée par la société Promogim. Néanmoins le projet doit indemniser les bouts de parcelles nécessaires au projet. L'Etude de Me Aurélie LORITO – Etude KL Notaires, en charge par Promogim de l'acquisition des parcelles devrait des charger de la régularisation au nom d'IDFM (projet bloqué par révision du PLU info au 28 juillet 2021)

Y 460	9 avenue François Mitterrand	SDC des 7 et 9 Avenue François Mitterrand	Immeuble	Immeuble Coudeville – Les propriétaires ont effectué un recours auprès du CE concernant la fixation indemnisation – consignation versée auprès de la Caisse des Dépôt et consignation en 2021.
Y 640	1 avenue Jules Valles	OPIEVOY	Terrain 4m ²	Indemnisation effectuée mais à régulariser - problème de ligne divisoire

L'Etude foncière menée par les services de Systra a permis de mettre en exergue les impacts du projet sur le patrimoine de la ville de Juvisy. Ces derniers se concentrent essentiellement au niveau du parc Ducastel. Les parcelles concernées sont reprises ci-dessous. Cette étude soulève tout d'abord le problème de la domanialité publique ou privée de ces parcelles. Question qui devra être rapidement tranchée afin d'établir la stratégie foncière.

Le deuxième problème concernera justement l'Etablissement de la stratégie foncière, faut-il (peut-on) prioriser une acquisition à l'amiable avec la ville de Juvisy sur Orge ou faut-il s'orienter vers un transfert forcé. Il est nécessaire de pouvoir trancher cette question rapidement. En effet, si le transfert forcé s'avérait être la solution idoine (ou la seule solution envisageable), il convient de garder à l'esprit que ce transfert forcé ne peut intervenir que pendant la durée de validité de la Déclaration d'utilité Publique déjà renouvelée jusqu'au 27 novembre 2023. Les parcelles en question sont reprises ci-dessous :

Parcelles appartenant à la ville de Juvisy sur Orge		
Numéro cadastre	Adresse	Etat
AL 204	Rue Piver	Demande en cours auprès de la mairie à l'estimation des domaines
AL 205	Rue Piver	Demande en cours auprès de la mairie à l'estimation des domaines
AL 426	Parc Ducastel (partie jouxtant rue de l'observatoire – avenue de la cour de France	Pas d'information quant à sa domanialité
AL 239	Parc Ducastel (jouxtant l'avenue de la Cour de France et la rue Piver	Pas d'information quant à sa domanialité
AL 59	Talus compris entre la rue Piver et le 5 rue Camille Flammarion	Pas d'information quant à sa domanialité

Afin de pouvoir publier l'ordonnance d'expropriation, nous avons été dans l'obligation, sur proposition du service de publicité foncière d'exclure de la publication, certains lots se trouvant dans des copropriétés. En effet, ces lots non suffisamment précisés dans le cadre de l'ordonnance ne peuvent être affectés par le service de la publicité foncière à un lot de la copropriété ou à une partie commune. Il a donc été décidé de publier partiellement l'ordonnance

en excluant de la publication trois lots en copropriété. Il est à noter que l'ordonnance d'expropriation ne prévoyant pas de ligne divisoire, IDFM deviendra copropriétaire en cas d'acquisition d'une partie de parcelle se situant dans une copropriété.

Enfin, afin de ne pas bloquer la SCI la route bleue dans le cadre de la gestion de l'intégralité de sa parcelle, notamment pour une possible vente (pour rappel, l'acquisition des 2m² pour le projet n'est plus nécessaire), ce lot n'a pas été publié. Il conviendra qu'Ile de France Mobilité rétrocède cette partie de parcelle expropriée à la SCI la Route Bleue soit par un acte authentique, soit par acte administratif. Les lots non publiés sont repris ci-dessous :

Parcelles à régulariser (défaut de ligne divisoire) – blocs de l'Ordonnance non publiés				
Numéro parcelle	Adresse	Propriétaire	Nature / emprise	Etat
X 146	69 avenue François Mitterrand- Athis Mons	SCI de la route bleue	Clôture et partie de terrain – 2m ²	La partie en question n'entre plus dans le cadre du projet. Il faut donc prévoir une rétrocession de cette parcelle soit par vente soit par acte Administratif
Y 640	1 avenue Jules Valles - Athis Mons	OPIEVOY	Terrain 4m ²	Indemnisation effectuée mais à régulariser - problème de ligne divisoire
AE750	31 route de Fontainebleau – Paray Vieille Poste	Copropriété des 28 et 34 boulevard de Fontainebleau – BRAVO IMMO – Dominos Pizza DGSCVA Assurance	Façade de commerce / 56 m ²	Indemnisation effectuée mais à régulariser - problème de ligne divisoire
Y 460	9 avenue François Mitterrand - Athis Mons	SDC des 7 et 9 Avenue François Mitterrand	Immeuble	Indemnisation en cours - problème de ligne divisoire – car l'indivision conservera les box à destination de garages derrière l'immeuble.

Dans le cadre du projet, une étude parcellaire complémentaire pourrait s'avérer nécessaire. Cette dernière pourrait comprendre certaines parcelles appartenant à la ville de Juvisy sur Orge. Cette orientation est à la libre détermination d'Ile de France Mobilités.

De plus, une autre parcelle pourrait intégrer cette étude à savoir celle comprenant l'entrée du parking souterrain de la résidence Leclerc à Juvisy sur Orge. En effet, les copropriétaires doivent statuer, en septembre, sur la mise à disposition de cette dernière au projet afin que les travaux puissent être envisagés. En cas de refus, cette parcelle intégrera l'étude parcellaire complémentaire, seule solution pour réaliser les travaux nécessaires au projet. Néanmoins, ici également, se posera la problématique de l'absence de ligne divisoire.

Etude parcellaire complémentaire			
Numéro cadastre	Adresse	Propriétaire	Remarques
Athis Mons			